HOFRIJCK
RENTMEESTERS

Landgoed Huis Archem

Marsweg 2, Lemele

KIJKDAGEN ZONDER AFSPRAAK VRIJDAG 28 NOVEMBER VAN 9.00 UUR TOT 17.00 UUR, ZATERDAG 29 NOVEMBER VAN 10.00 UUR TOT 14.00 UUR EN MAANDAG 1 DECEMBER VAN 9.00 UUR TOT 17.00 UUR.

Landgoed Huis Archem ligt tussen Ommen en Lemele en tussen de Archemerberg en de Beneden Regge.
Het landgoed is uniek door haar geïsoleerde ligging aan de Regge, het kleinschalige agrarische landschap en het landgoedkarakter.

Ten zuiden van Ommen op Landgoed Huis Archem staat aan het eind van een prachtige laan op een terp een rietgedekte hallenhuisboerderij (Rijksmonument) met kookhuisje, nieuwe kapschuur (opp. 73 m²), erf en tuin met waterput op een kavel van 5300 m² met fabelachtige uitzichten over de landerijen.
De rivier de Beneden Regge kronkelt zich hier schitterend door het landschap en over het water heeft u in de verte zicht op kasteel Eerde waar Eerde International Boarding School is gehuisvest.

In 2014 is onder architectuur de volledige restauratie van de woonboerderij, het kookhuisje en de aanleg van de tuin met bijbehorend straatwerk voltooid. Het resultaat is indrukwekkend: een optimaal geïsoleerde woonboerderij, met behoud van authentieke elementen zoals de fraaie gebinten, voorzien van alle luxe en comfort en de uiterst sfeervolle woonboerderij kan dan ook direct worden betrokken!

De vraagprijs van de opstallen bedraagt € 1.050.000,- k.k. en de (onder)grond zal in erfpacht worden uitgegeven op basis van de op het landgoed gebruikelijke erfpachtvoorwaarden. De fiscaal aftrekbare canon bedraagt € 15.000,- per jaar.

Kandidaten die de opstallen tijdens de kijkdagen bekeken hebben en die er verder mee willen kunnen een mail sturen naar Hofrijck Rentmeesters voor 6 december a.s.
Deze kandidaten krijgen dan de erfpachtstukken gemaild alsmede uitleg over de verdere verkoopprocedure.

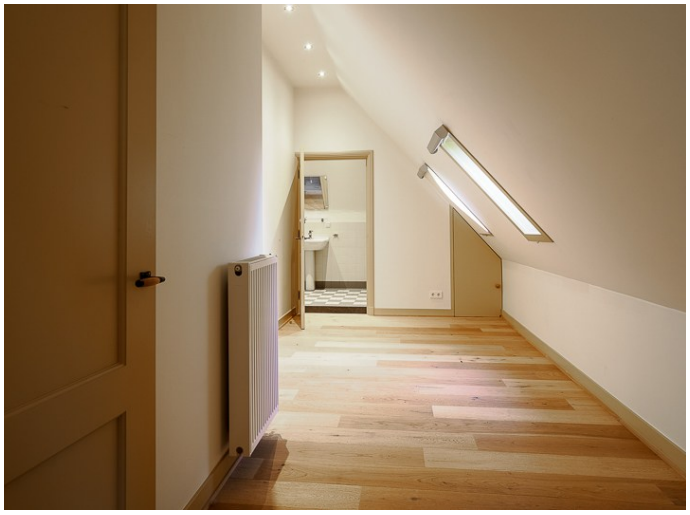
De uitgifte in erfpacht is onder voorbehoud van gunning door de grondeigenaar.

Indeling begane grond

- royale entree/hal met toiletruimte voorzien van wandcloset en wastafel
- opkamer annex wasruimte met ondergelegen kelder
- gang met kastenwand, uitstortgootsteen en terrasdeur
- slaapkamer met aangrenzende garderobekamer en toegang tot luxe badkamer met ligbad, doucheruimte met glazen deur, wandcloset, twee wastafels en designradiator
- zeer ruime woonkamer met zicht tot in de nok van de woonboerderij, dichte houthaard, wenteltrap naar verdieping en openslaande (glazen) niendeuren
- formidabele woon-/eetkeuken met kookeiland en voorzien van inbouwapparatuur: 5-pits gasstel, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, koelkast met vriesvak, cooker en afzuigschouw
- slaap-/werkkamer met toegang tot bergkamer welke ook een badkamer kan worden

Indeling verdieping

- overloop annex werkruimte met toegang tot ketelruimte
- twee slaapkamers met bergruimte
- luxe badkamer met doucheruimte met glazen deur, wandcloset, wastafel en designradiator



Bijzonderheden

Het bestek van de verbouwing/restauratie kan u op verzoek worden gemaild.

De gehele begane grond van de woonboerderij heeft vloerverwarming.

De grote ramen van de woonboerderij hebben isolerende beglazing, de ramen met roedes hebben isolerend monumentenglas en de originele stalraampjes hebben enkele beglazing.

De woonboerderij heeft gas-, elektra-, water- en glasvezelaansluitingen. Voor de riolering is er een IBA systeem (heel recent geheel vernieuwd).

De woonboerderij is een Rijksmonument maar ook het kookhuisje en de waterput genieten deze monumentale status.

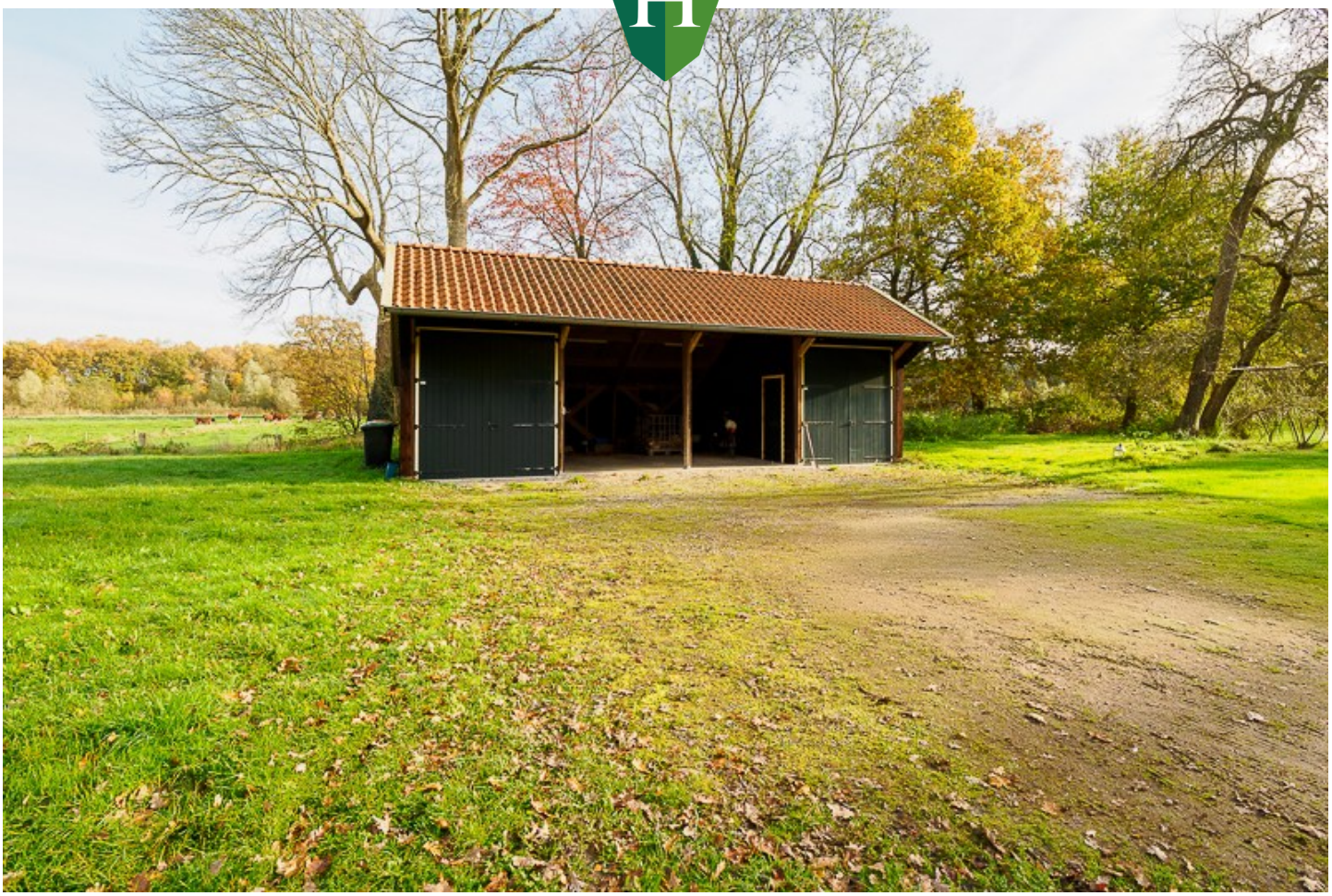
De woonboerderij is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 waardoor fiscale voordelen worden verkregen waaronder vrijstelling van overdrachtsbelasting, een verlaagde WOZ aanslag en verlaging van waterschapslasten. Daarnaast zijn er fiscale voordelen ten aanzien van erf- en schenkbelasting. Eelerwoude te Goor gaat de herrangschikking voor de koper verzorgen en de kosten daarvan bedragen € 1250,- exclusief BTW.

Aandachtspunt is dat bezoekers van de Marsweg 1 te Lemele (alsmede de postbode) aan het begin van het erf moeten kunnen keren met hun auto's.

Het grasland ten zuiden van de woonboerderij dient door de gebruiker van het grasland bereikt te kunnen worden. Dit is een niet belastende erfdienstbaarheid van weg ten laste van de Marsweg 2 te Lemele.

De stroom voor de afrasteringen van de omliggende graslanden komt vanaf de kapschuur. Het plaatsen van een tussenmeter kan zorgen voor verrekening van deze elektrakosten.

Het willen realiseren van een buitenzwembad zal niet worden toegestaan door de grondeigenaar.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.050.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1867
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal kamers	6
Woonruimte	315 m^2
Overige inpandige ruimte	18 m^2
Perceeloppervlakte	5300 m^2
Bruto inhoud	1505 m^3
Externe bergruimte	84 m^2
Energielabel	A
Aanvaarding	in overleg

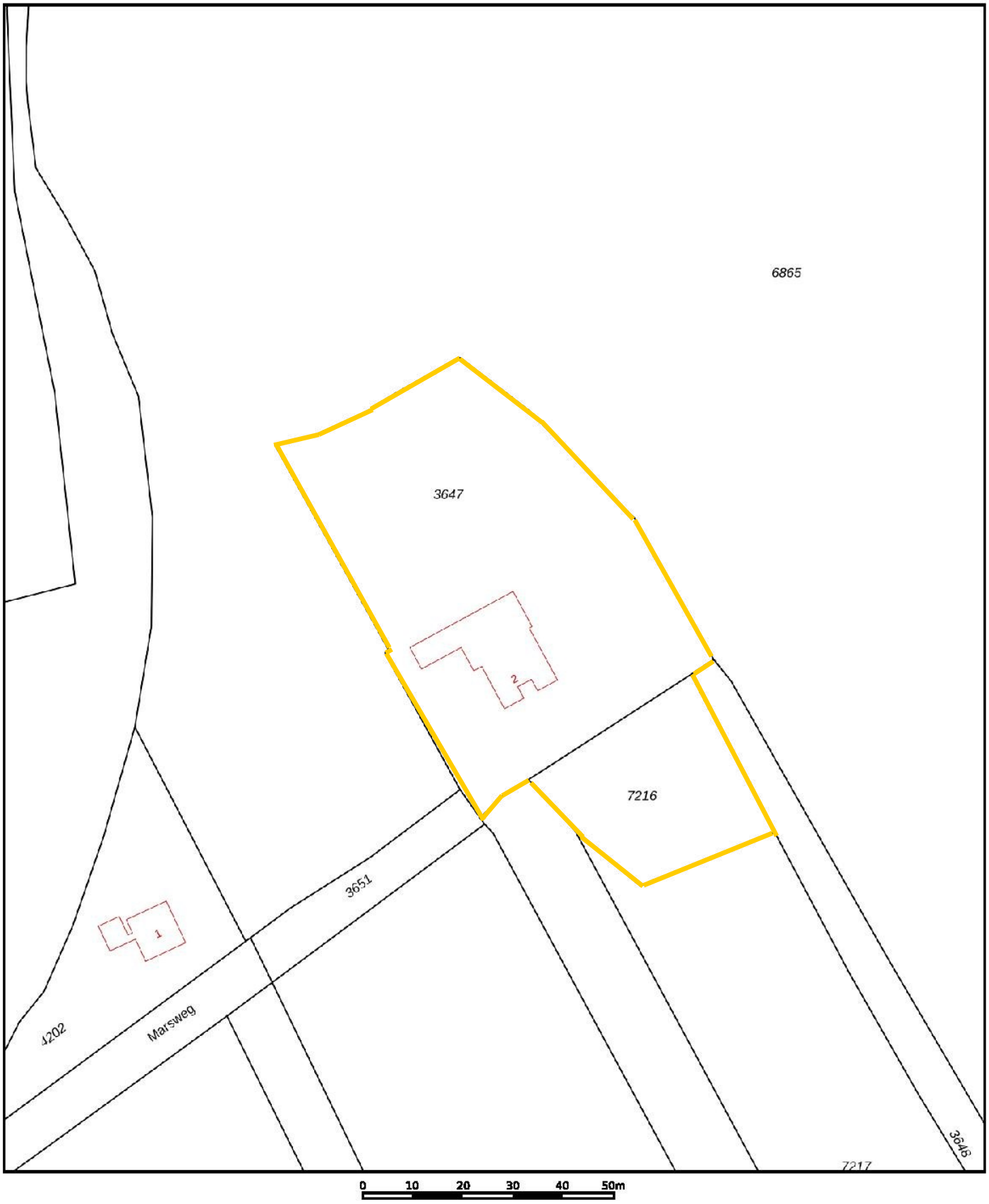
Hofrijck Rentmeesters

Winterkamperweg 28b, 7475 SJ Markelo
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

Aan de samenstelling van deze verkoopbrochure is de grootst mogelijke zorg besteed.
De inhoud van de verkoopbrochure kan echter afwijken van de werkelijkheid en derhalve kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van de verkoopbrochure.

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Ambt-Ommen
Sectie	G
Perceel	3647

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Meetrapportage

Object&co

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	**Hofrijck Rentmeesters**
Adres	**Marsweg 2, 8148 PM Lemele**
Document	**OC-2025-144709**
Datum	**2025-11-08**

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 6-11-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	412,80 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	467,30 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**315,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**17,60 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**0,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**49,20 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**1505,04 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1675,99 m^3

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Raymond Schrave op 6-11-2025.

Hilversum, 2025-11-08

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m2;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwddelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m2;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	6-11-2025	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	08-11-2025	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2025-144709	**Opnemer**	Raymond Schrave
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning
Adres	Marsweg 2
Postcode/Plaats	8148 PM Lemele

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Hofrijck Rentmeesters
Adres	Molenbelterweg 26
Postcode/Plaats	7451 JB Holten

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, Vastgoed^{PRO}, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
-01	**KELDER**	-	**14,40**	**4,50**	-	-	-	**9,90**	-	-	**36,00**
	Kelder	-	14,40	4,50	-	-	-	9,90	-	-	36,00
00	**BEGANE GROND**	-	**301,50**	**31,70**	-	-	**269,80**	-	-	-	**1026,94**
	Woon-/werkruimte	-	301,50	31,70	-	-	269,80	-	-	-	1026,94
01	**EERSTE VERDIEPING**	**102,60**	**96,90**	**13,80**	**18,80**	**11,40**	**45,20**	**7,70**	-	-	**442,10**
	Woon-/werkruimte	102,60	75,80	9,80	9,40	11,40	45,20	-	-	-	408,87
	Zolder	-	21,10	4,00	9,40	-	-	7,70	-	-	33,23
EX	**EXTRA**	-	**54,50**	**5,30**	-	-	-	-	-	**49,20**	**170,95**
	Berging	-	12,50	1,50	-	-	-	-	-	11,00	35,50
	Garage	-	42,00	3,80	-	-	-	-	-	38,20	135,45
TGP	**Totalen geheel Perceel**	**102,60**	**467,30**	**55,30**	**18,80**	**11,40**	**315,00**	**17,60**	-	**49,20**	**1675,99**
TW	**Totalen Woning**		**412,80**				**315,00**	**17,60**	-	**49,20**	**1505,04**

BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

6

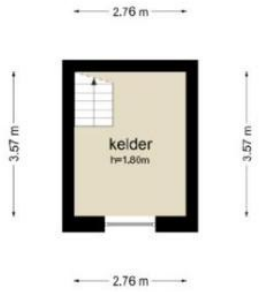
GOOI
9.9 m²
BVO
14.4 m²
GO
269.8 m²
BVO
301.5 m²
vide
102.6 m²
vv.
1.4 m²
GO
45.2 m²
4.7 m²
4.7 m²
BVO
75.8 m²
4.7 m²
GOOI
7.7 m²
4.7 m²
BVO
21.1 m²
OEBR
11.0 m²
BVO
12.5 m²
OEBR
19.1 m²
BVO
21.0 m²
OEBR
19.1 m²
BVO
21.0 m²
Legenda vlakkentekening:
VIDES / SCHALMGAT > 4 m2
BVO
BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
TARRA OPPERVLAKTE
RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m
vv.
VERTICAL VERKEER > 4 m2 & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
GO
GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
GOOI
GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GOGB
GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
OEBR
OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE

Plattegronden

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

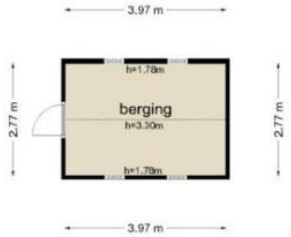
Marsweg 2 - Lemele
Eerste Verdieping
11.20 m
11.45 m
5.66 m
1.67 m
9.65 m
2.61 m
2.27 m
2.27 m
vide
kantoor
h=4.15m
kast
slaapkamer
h=0.85m
slaapkamer
h=0.85m
k
kast
h=1.50m
zolder
h=2.55m
3.83 m
2.80 m
2.80 m
3.78 m
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Marsweg 2 - Lemele
Kelder

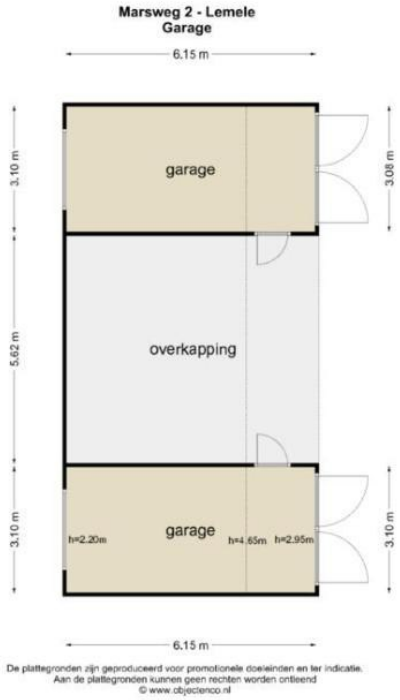
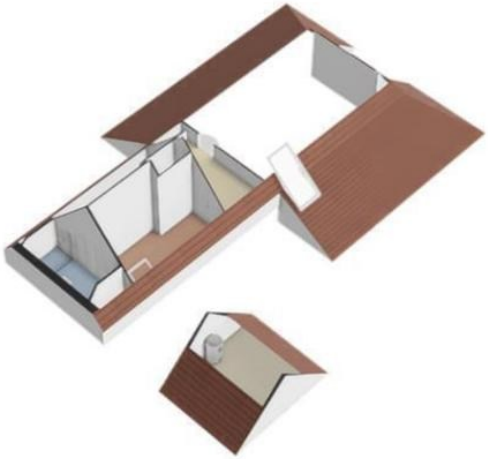
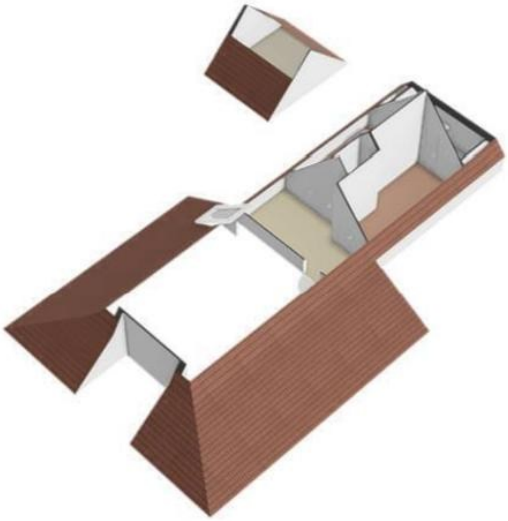
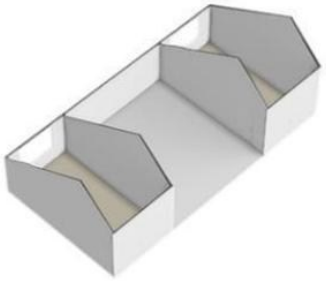
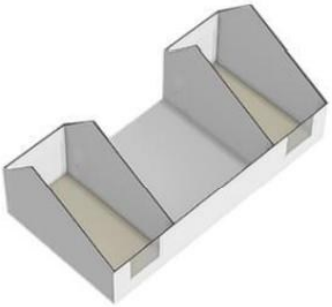


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Marsweg 2 - Lemele
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


Marsweg 2 - Lemele
Garage
6.15 m
3.10 m
5.62 m
3.10 m
3.08 m
3.10 m
garage
overkapping
garage
h=2.20m
h=4.65m
h=2.95m
6.15 m
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl